

市街化調整区域における 開発許可基準の見直し

自然災害の頻発・激甚化に対応するため、
都市計画法及び都市計画法施行令が改正され、
令和4年4月1日から、施行されることに伴い、
県は開発許可基準の見直しを行いました。

改正により何が変わるの？

☞市街化調整区域において

- ・「災害リスクの高いエリア」では開発行為が原則禁止または厳格化されます。
- ・住宅などの建築物において、開発許可が厳格化されます。



徳島県

都市計画課



市街化調整区域における「災害リスクの高いエリア」での開発は原則禁止または厳格化されます

近年においては、平成30年7月豪雨災害や令和元年7月豪雨災害など、全国各地で大きな被害が発生しており、今後も、河川氾濫や土砂災害等の発生が頻発化するおそれがあります。

自然災害に備え、安全なまちづくりを推進するため、市街化調整区域における「災害リスクの高いエリア」での開発行為*について原則禁止または厳格化されます。

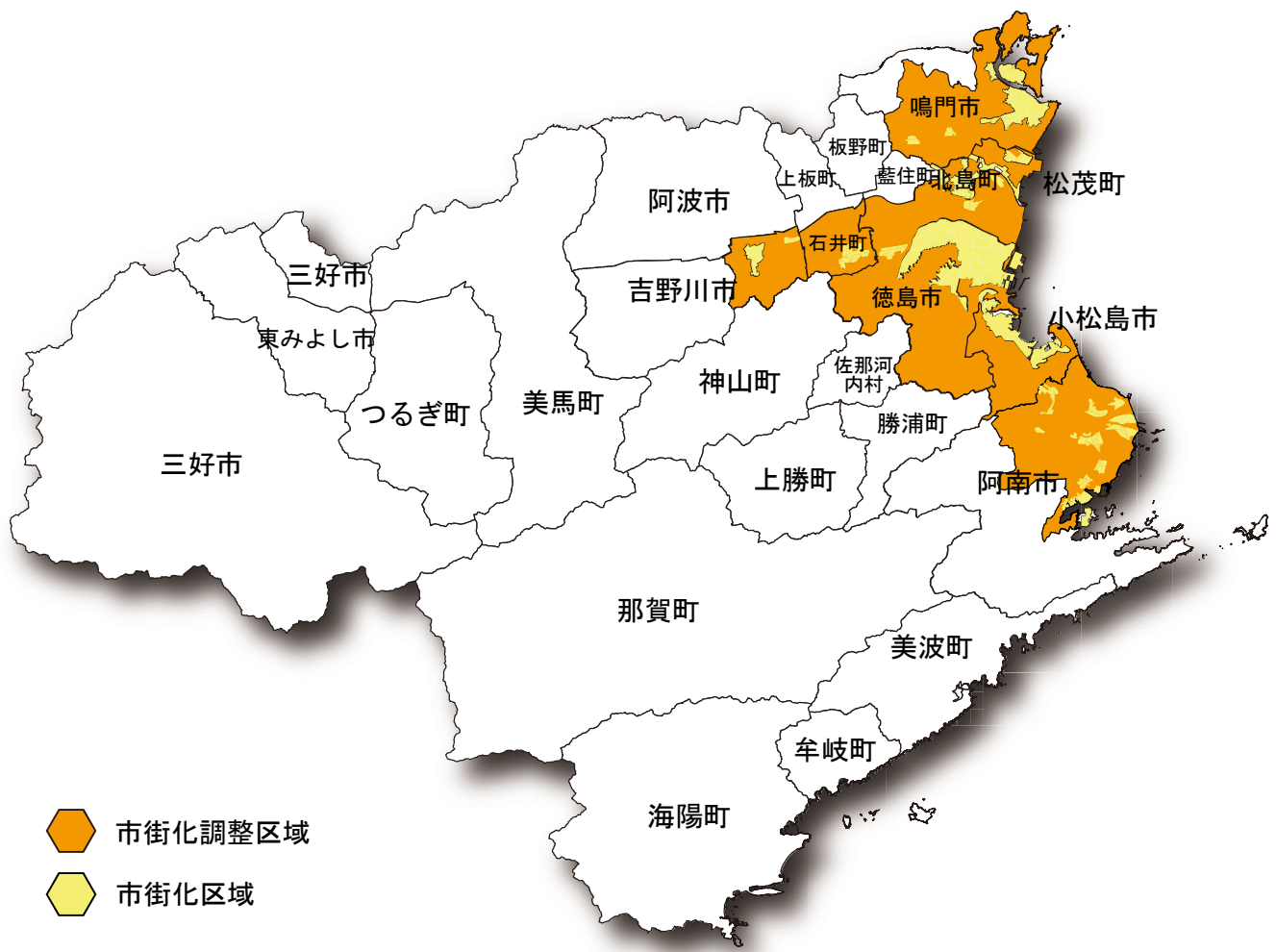
※この資料において「開発行為」には「建築等の制限の許可」を含みます。

■徳島県の市街化調整区域について

○市街化調整区域とは、都市計画区域について「市街化を抑制する区域」として区分される区域で、人が住むための住宅や商業施設などを建築するには、法律や条例に基づいて認められる必要があります。

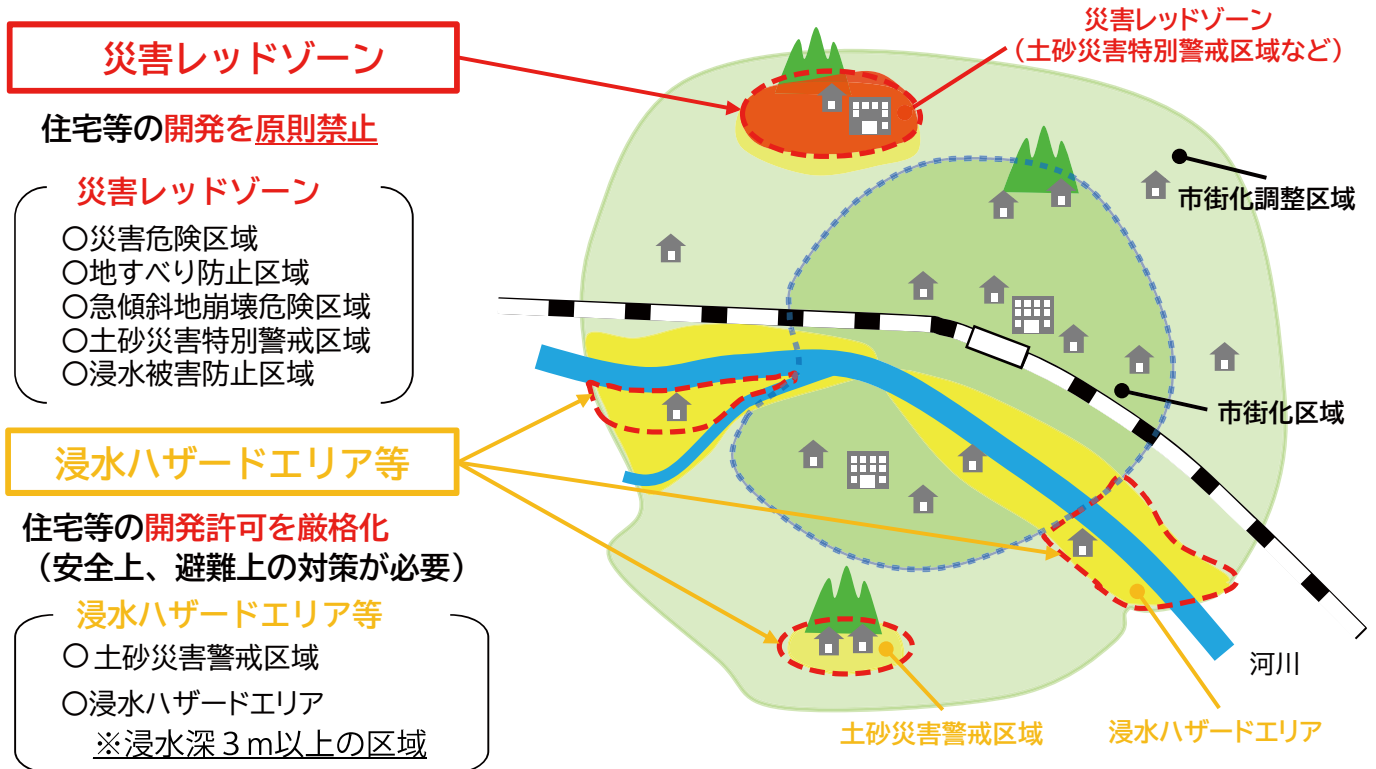
○一方で、市街化区域とは、「すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域」として定められた区域です。

○なお、徳島県では、徳島東部都市計画区域の5市3町（徳島市、鳴門市、小松島市、阿南市、吉野川市、石井町、松茂町、北島町）で市街化調整区域があります。



■「災害リスクの高いエリア」における開発について

- 「災害リスクの高いエリア」とは、「**災害レッドゾーン**」及び「**浸水ハザードエリア等**」のことを指します。



■「災害リスクの高いエリア」における徳島県の対応について

	区域名称	徳島県の対応
災害 レッド ゾーン	災害危険区域 地すべり防止区域 急傾斜地崩壊危険区域 土砂災害特別警戒区域 浸水被害防止区域	住宅等の開発は原則禁止
浸水 ハザード エリア等	浸水想定区域（洪水）	住宅等の開発は厳格化 洪水及び高潮の浸水想定区域は、「想定最大規模※」による想定浸水深3m（一般的な家屋の2階の床面に浸水するおそれがある水深）以上の区域を対象とします。 ただし、洪水については、当面5年間は「計画降雨※」による浸水想定区域とします。
	浸水想定区域（高潮）	
	土砂災害警戒区域	

※「想定最大規模」とは、洪水において1000年に1回程度の規模の降雨、「計画降雨」とは、県内事例では30～150年に1回程度の規模の降雨のことです。

住宅などの建築物における開発許可が厳格化されます

市街化調整区域では、法律や条例により定められた開発許可の基準に該当する建築物等に限って開発可能になっています。今回の開発許可基準の見直しにより、主に住宅などの建築物について、「災害リスクの高いエリア」での開発が、原則禁止または厳格化されることとなります。（都市計画法第42条、同法第43条に規定されている建築等の制限の許可に係るものも対象となります。）

なお、既存の建築物の建て替えや増築は、用途が変更となる場合を除き、厳格化の対象外です。

■市街化調整区域内で開発許可が厳格化される建築物について

○住宅及び兼用住宅

（第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物と同様の建築物）

※都市計画法第34条第11号に該当するもの



○一戸建住宅、物品販売業を営む店舗など

（土地収用事業による移転に係る建築物、農家の世帯分離を目的とした建築物、大規模既存集落における建築物、指定道路沿いの物品販売店舗、特定活断層調査区域からの移転を目的とした建築物）

※都市計画法第34条第12号に該当するもの



○宅地分譲、工場、社会福祉施設、介護老人保健施設、有料老人ホーム、入院施設を有する病院、学校など

※都市計画法第34条第14号の開発審査会に諮るもの

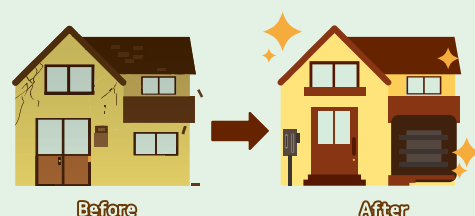


- ・開発許可を受けるためには、それぞれの基準の内容に該当すると認められる必要があります。
- ・開発許可基準の見直しによる厳格化では、各基準の内容に該当することに加え、災害リスクの高いエリアにおける開発行為について、安全上、避難上の対策が必要となります。

■市街化調整区域内の既存の建築物について

○既存の建築物の建て替えや増築については、厳格化の対象外です。

なお、建て替えであっても既存の建築物の用途が変更となる場合（例えば、店舗から住宅に変わるなど）は、開発許可が必要となり厳格化の対象となります。



市街化調整区域における開発（建築）許可基準の一覧
 《「災害リスクの高いエリア」における開発許可の厳格化の対象》

都市計画法 第34条該当号	条例等の 該当号	対象となる建築物※1	厳格化 の対象	経過措置 あり※2
1号		日用品販売店舗等 公益上必要な建築物（社会福祉施設、医療施設、学校）		
2号		観光自然の有効利用上必要な建築物（リゾート施設） 温泉施設 鉱物資源の有効利用上必要な建築物		
3号		—		
4号		農林漁業用施設		
5号		農林業等活性化基盤施設		
6号		中小企業の共同化、集積の活性化に寄与する施設		
7号		市街化調整区域内の既存の工場施設における事業と密接な関連を有する事業用建築物		
8号		危険物の貯蔵又は処理施設		
9号		沿道サービス施設 火薬類製造所		
10号		地区計画の区域内の建築物		
11号 (条例で定めるもの)		条例宅地（住宅、兼用住宅）	○	
12号 (条例で定めるもの)	1	収用に係る市街化調整区域内の建築物の移転	○	
	2	農家の世帯分離	○	
	3	大規模既存集落内の一戸建て住宅（宅地分譲除く）	○	
	4	知事が指定する道路に面する物品販売店舗	○	
	5	特定活断層調査区域内からの移転	○	
	6	【建築許可のみ】相当期間適法に利用された建築物のやむを得ない事情による用途変更	○	
13号		既存の権利の届け出による建築物		
14号 (開発審査会 に諮るもの)	1	社寺仏閣及び納骨堂	○	○
	2	収用に係る市街化区域内及び徳島東部都市計画区域外の建築物の移転	○	○
	3	研究施設	○	○
	4	市街化調整区域内に存する事業所の社宅等	○	○
	5	土地区画整理事業の区域内の建築物	○	
	6	指定大規模既存集落内の住宅	○	○
	7	指定大規模既存集落内の分家	○	○
	8	指定大規模既存集落内の小規模工場等	○	○
	9	大規模既存集落内の一戸建て住宅	○	○
	10	地域振興のための工場等	○	○
	11	物流総合効率化法に定める特定流通業務施設	○	○
	12	社会福祉施設（法第34条第1号に該当するもの以外）	○	○
	13	介護老人保健施設（法第34条第1号に該当するもの以外）	○	○
	14	有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅含む）	○	○
	15	病院（法第34条第1号に該当するもの以外）	○	○
	16	学校（法第34条第1号に該当するもの以外）	○	○
	17	地域包括支援センター	○	○
	18	再資源化を目的とした産業廃棄物処理施設	○	○
	19	がけ崩れ等による災害のおそれのある住宅の移転	○	
	20	自動車リサイクル法に定める解体業、破砕業等	○	○
	21	農林水産物の直売施設等	○	○
	22	特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域の建築物の移転（一戸建て住宅）	○	
	23	特定活断層調査区域内又は津波災害警戒区域の建築物の移転（上記以外）	○	
	24	既存の工場施設と関連を有する事業用建築物	○	○
	25	付議基準又は条例に準ずるもの	(元の基準に準ずる)	
	26	その他	○	
	27	【建築許可のみ】住宅の敷地内における世帯構成員の建築行為	○	○
	28	【建築許可のみ】医療施設から老人ホーム等への用途変更	○	○

※1 開発許可を受けるためには、それぞれの基準の内容に該当すると認められる必要があります。開発許可基準の見直しによる厳格化では、各基準の内容に該当することに加え、「災害リスクの高いエリア」における開発行為について、安全上、避難上の対策が必要となります。

※2 開発審査会に諮るもののうち、改正法施行前から計画があり、十分な周知期間が必要と認められる開発行為については、経過措置として、施行後5年間は改正基準を適用しません。

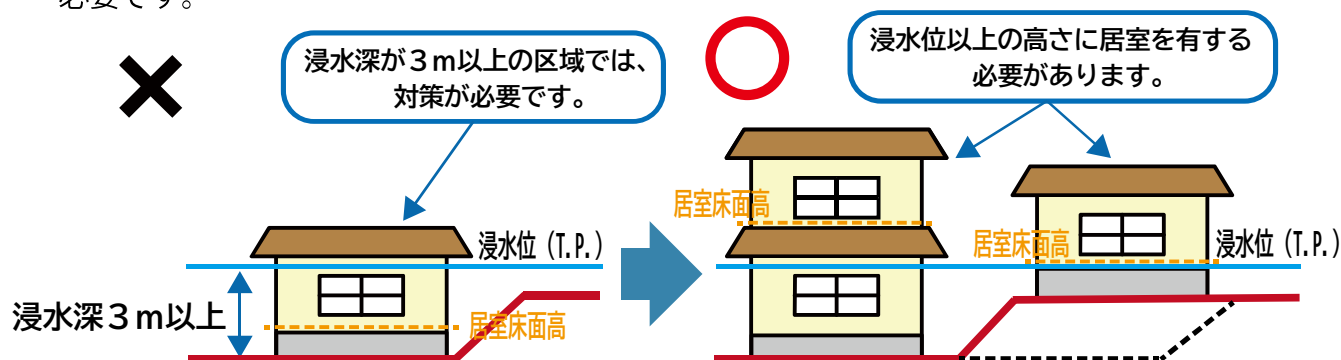
安全上・避難上の対策等を講じることにより、開発が許可できる場合もあります

「災害リスクの高いエリア」での開発については、開発許可基準に適合するもののうち、次のいずれかにより安全確保のための対策が確認できる場合には、開発行為を許可できる場合もあります。

■ハード対策が実施される場合（浸水ハザードエリア）

○開発予定の建築物について、想定浸水深等から算出された水位（以下、浸水位という）以上の高さに居室を有する設計である場合

開発予定地における災害リスクを確認した上で、安全確保のための対策を行うことが必要です。



■ソフト対策が確認できる場合（浸水ハザードエリア、土砂災害警戒区域）

○避難計画書により指定避難所への確実な避難が可能と、市町において確認された場合

開発者は、居住者や利用者が安全かつ確実に避難できるための計画を作成することが必要です。また、開発者と居住者が異なる場合は、居住者も避難計画書の作成が必要となります。

避難計画書には、「災害の種類や区域」、「避難所の位置や避難経路」、「避難行動の計画」などの記載が必要です。避難計画書を作成後、開発地の市町へ提出し、避難可能である旨の意見書を受け取り、その意見書を開発許可申請時等に提出していただきます。

（避難計画書のサンプル（ひな形）は県のホームページや「開発許可の手引」などでお示します。）



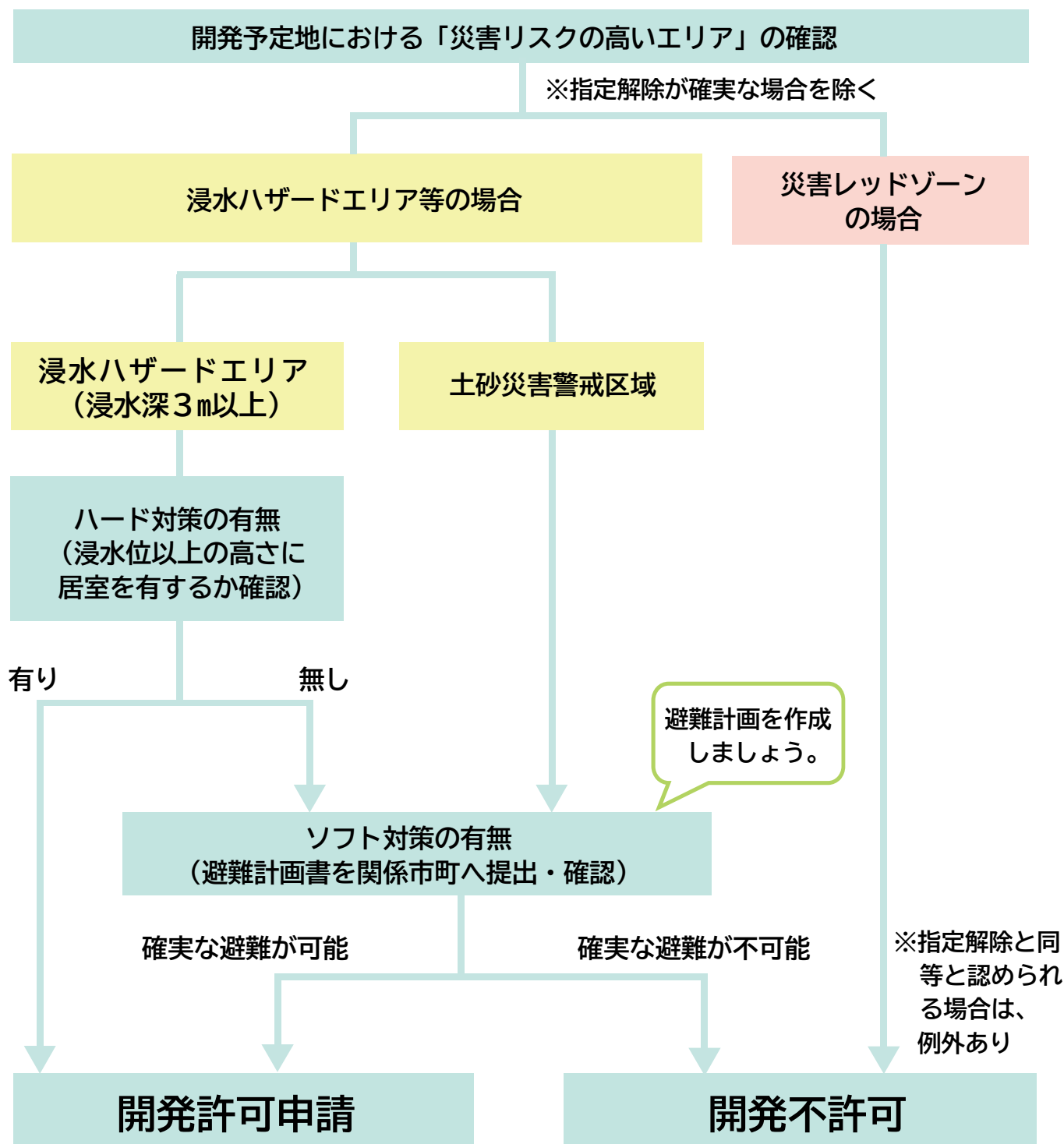
■災害レッドゾーン、浸水ハザードエリア等の指定解除が確実又は近いうちに解除が見込まれる場合

災害レッドゾーンや浸水ハザードエリア等の状況については、各市町が公表しているハザードマップや河川管理者が公表している浸水想定区域図等で確認してください。また、指定解除の見込みについては国や県の各ハザードエリアの指定者に確認してください。

市街化調整区域内で開発行為を行う場合は、 手続きの流れに従って申請する必要があります

開発許可申請の手続きの流れを以下に示します。

■市街化調整区域内における開発許可申請の手続きの流れについて



（「開発審査会に諮るもの」（P4参照）については、改正法施行前から計画があり、十分な周知期間が必要と認められる開発行為は、経過措置として施行後5年間は改正基準を適用しません。）

Q & A

■開発行為とは？

開発行為とは、建築物の建築や特定工作物の建設を目的とした造成工事などの「土地の区画形質の変更」を行うことをいいます。

■「災害リスクの高いエリア」はどう確認するのか？

「災害リスクの高いエリア」は、各ハザードエリア情報を元に確認してください。各ハザードエリアは、国や県、各市町において、ホームページやハザードマップ等の様々な方法で公表されています。

次頁に、参考となるホームページのアドレスを掲載していますので、ご確認ください。

なお、令和4年1月現在で、本県の徳島東部都市計画区域内においては、災害危険区域は急傾斜地崩壊危険区域と同区域を指定しております。また、浸水被害防止区域の指定はありません。

■避難計画で定める内容は？

避難計画を作成する上で、重要な事項は、「①災害リスク（浸水深や浸水する時間等）を知る」、「②避難場所や避難方法（屋内安全確保や立ち退き避難）を決める」、「③避難のタイミングを決める（防災気象情報の入手、移動準備、避難開始、避難完了）」です。これらの内容をもとに、円滑かつ迅速な避難により、ご自身や家族、施設利用者の人命を守るため、避難計画を作成しましょう。

■開発審査会とは？

都市計画法に規定する開発行為等に関する審議、及び不服申し立てに係る審査請求に対する決裁を行う知事の附属機関です。

主に、市街化調整区域における開発行為等について、支障がないもの又はやむを得ないものの判断を審議していただいています。

■津波浸水エリアでの開発はどうなるのか？

津波における「災害リスクの高いエリア」は、「津波災害特別警戒区域」です。現在、本県では指定がありませんので、適用されません。

なお、本県独自の取組として、平成28年に行った開発審査会付議基準の改正により、宅地分譲（開発区域に新たな道路が整備される場合のみ）においては、令和4年4月1日から「津波災害警戒区域」内で基準水位が2 m以上となる区域を含む開発行為については厳格化されます。

■家屋倒壊等氾濫想定区域での開発はどうなるのか？

「家屋倒壊等氾濫想定区域」とは、「想定最大規模の降雨」により堤防が決壊等した場合に、家屋の倒壊・流出等のおそれがある範囲として示されています。

今回の開発許可基準の見直しにあたり、洪水の浸水想定区域については、当面の5年間は「計画降雨」に基づく浸水想定区域としており、今後「想定最大規模」への移行を行う場合に、改めて開発を厳格化する内容を検討することとします。

■徳島県「市街化調整区域における開発許可基準の見直しについて」

<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kendozukuri/toshikeikaku/7202760/>



各ハザードエリアを確認する際は、下記のホームページなどを参考にしてください。
(なお、「災害リスクの高いエリア」に関するお問合せは、裏表紙に記載しております問合せ先にご連絡下さい。)

■国土交通省「ハザードマップポータルサイト (重ねるハザードマップ、わがまちハザードマップ)」

<http://disaportal.gsi.go.jp/>



■徳島県水防・砂防情報マップ（水害・土砂災害リスクマップ）

<https://www.sabo.pref.tokushima.lg.jp/map/MapForm.aspx?mtype=map01>



■国土交通省 四国地方整備局 徳島河川国道事務所

https://www.skr.mlit.go.jp/tokushima/bousai/sinsui/top_index.html



■国土交通省 四国地方整備局 那賀川河川事務所

<https://www.skr.mlit.go.jp/nakagawa/disaster-prev/floodsim/index.html>



■徳島県 河川の洪水浸水想定区域図

<https://maps.pref.tokushima.lg.jp/kouzui/>



お問い合わせ先

【本資料の内容に関すること】

- ・徳島県 県土整備部 都市計画課 まちづくり・事前復興担当
（電話） 088-621-2596
（Fax） 088-621-2869
（メール） toshikeikakuka@pref.tokushima.jp

【申請に関すること】

- ・徳島県 東部県土整備局 徳島庁舎 建築指導担当
（電話） 088-653-8818
- ・徳島県 東部県土整備局 吉野川庁舎 総務担当 建築指導
（電話） 0883-26-3714
- （徳島市内の場合）
 - ・徳島市 都市建設部 建築指導課
（電話） 088-621-5029
- （阿南市内の場合）
 - ・阿南市 特定事業部 まちづくり推進課
（電話） 0884-22-1596